DOHODA O UŽÍVANÍ SPOLOČNEJ NEHNUTEĽNOSTI

uzavretá podľa § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Článok I
Zmluvné strany

1. **[meno a priezvisko]**, nar. [dátum narodenia], trvale bytom [ulica a číslo, PSČ, obec], spoluvlastnícky podiel: [podiel]

2. **[meno a priezvisko]**, nar. [dátum narodenia], trvale bytom [ulica a číslo, PSČ, obec], spoluvlastnícky podiel: [podiel]

(ďalej spolu len „spoluvlastníci“ a jednotlivo „spoluvlastník“)

Článok II
Predmet dohody

1. Spoluvlastníci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v katastrálnom území [katastrálne územie], obec [obec], zapísaných na liste vlastníctva č. [číslo LV] vedenom Okresným úradom [okresný úrad], katastrálnym odborom, a to: [nehnuteľnosti podľa listu vlastníctva] (ďalej len „nehnuteľnosť“), v podieloch uvedených pri ich menách v článku I.

2. Touto dohodou spoluvlastníci upravujú spôsob užívania nehnuteľnosti, náhradu za užívanie a úhradu nákladov spojených s nehnuteľnosťou ako hospodárenie so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Článok III
Spôsob užívania

[ak celú nehnuteľnosť užíva jeden spoluvlastník:]

1. Spoluvlastníci sa dohodli, že odo dňa [odkedy platí nové užívanie] bude celú nehnuteľnosť výlučne užívať [meno spoluvlastníka] (ďalej len „užívajúci spoluvlastník“), a to [účel užívania]. Ostatní spoluvlastníci sa počas trvania tejto dohody zdržia užívania nehnuteľnosti; vstúpiť do nej môžu len za podmienok uvedených v tejto dohode.

[nepovinné – ak užívajúci spoluvlastník smie nehnuteľnosť prenajať:]

2. Užívajúci spoluvlastník je oprávnený prenechať nehnuteľnosť alebo jej časť do nájmu alebo výpožičky tretej osobe; ostatní spoluvlastníci s tým touto dohodou vopred súhlasia. Za nájomcu a za škodu ním spôsobenú zodpovedá ostatným spoluvlastníkom užívajúci spoluvlastník. Pri skončení tejto dohody je povinný zabezpečiť skončenie nájmu, ak sa spoluvlastníci písomne nedohodnú inak.

3. *[ak nájomné patrí užívajúcemu spoluvlastníkovi:]* Nájomné a iné výnosy z prenájmu patria užívajúcemu spoluvlastníkovi, ktorý hradí aj všetky náklady na nehnuteľnosť, ktoré podľa tejto dohody znáša.

4. *[ak sa nájomné delí podľa podielov:]* Nájomné a iné výnosy z prenájmu po odpočítaní

preukázaných nákladov na nehnuteľnosť patria všetkým spoluvlastníkom pomerne podľa veľkosti ich podielov. Užívajúci spoluvlastník ich ostatným spoluvlastníkom vyúčtuje a vyplatí vždy do 30 dní po skončení kalendárneho štvrťroka.

5. Zmluvy o dodávke elektriny, plynu, vody a ďalších médií môže užívajúci spoluvlastník uzavrieť alebo prepísať na svoje meno; ostatní spoluvlastníci mu na to poskytnú potrebnú súčinnosť.

[ak každý spoluvlastník užíva svoju časť:]

6. Spoluvlastníci sa dohodli, že odo dňa [odkedy platí nové užívanie] budú nehnuteľnosť užívať takto:

Por. č.	Spoluvlastník	Časť nehnuteľnosti na výlučné užívanie
1	[spoluvlastník]	[časť nehnuteľnosti]
2	[spoluvlastník]	[časť nehnuteľnosti]
3	[spoluvlastník]	[časť nehnuteľnosti]
4	[spoluvlastník]	[časť nehnuteľnosti]

7. Všetci spoluvlastníci užívajú spoločne: [čo užívajú všetci spoločne] . Každý spoluvlastník je povinný umožniť ostatným prístup k ich častiam cez spoločne užívané priestory.

8. *[ak sa pripája nákres:]* Rozdelenie užívania je vyznačené v nákrese, ktorý podpísali všetci spoluvlastníci a ktorý je prílohou tejto dohody.

9. Do časti nehnuteľnosti, ktorú užíva iný spoluvlastník, nesmie spoluvlastník bez jeho súhlasu zasahovať.

[ak sa spoluvlastníci v užívaní striedajú:]

10. Spoluvlastníci sa dohodli, že budú nehnuteľnosť užívať striedavo, vždy celú, v obdobiach, z ktorých každé trvá [dĺžka obdobia]. Prvé obdobie začína dňom [začiatok prvého obdobia] a nehnuteľnosť v ňom užíva [meno spoluvlastníka].

11. *[pri dvoch spoluvlastníkoch:]* V nasledujúcom období užíva nehnuteľnosť druhý spoluvlastník a takto sa spoluvlastníci ďalej pravidelne striedajú.

12. *[pri troch a viacerých spoluvlastníkoch:]* Po prvom období sa spoluvlastníci v užívaní striedajú v tomto poradí: [poradie]; po poslednom z nich nasleduje opäť spoluvlastník, ktorý užíval nehnuteľnosť v prvom období.

13. Spoluvlastník, ktorému končí obdobie užívania, je povinný najneskôr v jeho posledný deň vypratať nehnuteľnosť od vecí, ktoré do nej vniesol, a odovzdať ju nasledujúcemu spoluvlastníkovi spolu so všetkými kľúčmi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. O odovzdaní spíšu protokol so stavmi meračov energií a vody a so zistenými vadami.

14. Zariadenie a vybavenie nehnuteľnosti, ktoré patrí všetkým spoluvlastníkom, zostáva v nehnuteľnosti a slúži každému užívajúcemu spoluvlastníkovi.

[pri výlučnom užívaní alebo rozdelení užívania:]

Článok IV
Náhrada za užívanie

1. *[ak je užívanie bezodplatné:]* Užívanie nehnuteľnosti podľa tejto dohody je bezodplatné. Spoluvlastníci sa dohodli, že za užívanie nehnuteľnosti v rozsahu podľa tejto dohody si počas jej trvania nebudú poskytovať žiadnu náhradu.

[ak sa platí náhrada:]

2. *[pri výlučnom užívaní:]* Užívajúci spoluvlastník zaplatí ostatným spoluvlastníkom za užívanie ich spoluvlastníckych podielov náhradu vo výške **[suma]** mesačne.

3. *[pri rozdelení užívania:]* Za užívanie väčšej časti nehnuteľnosti, než zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu, zaplatí [meno spoluvlastníka] ostatným spoluvlastníkom náhradu vo výške **[suma]** mesačne.

4. Náhrada je splatná vždy do [deň]. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to na účet, ktorý príjemca písomne oznámi. Prvýkrát sa platí za mesiac, v ktorom začalo užívanie podľa tejto dohody, v pomernej výške.

Článok V
Náklady, údržba a opravy

1. *[pri výlučnom užívaní:]* Náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti (najmä elektrina, plyn, teplo, voda, odvoz odpadu a služby spojené s užívaním) znáša užívajúci spoluvlastník.

2. *[pri rozdelení užívania:]* Náklady spojené s užívaním (najmä elektrina, plyn, teplo, voda a odvoz odpadu) znáša každý spoluvlastník za časť, ktorú užíva výlučne; náklady na spoločne užívané priestory a spotrebu, ktorú nemožno rozúčtovať podľa podružných meračov, znášajú spoluvlastníci pomerne podľa veľkosti podielov.

3. *[pri striedavom užívaní:]* Náklady spojené s užívaním (najmä elektrina, plyn, teplo, voda a odvoz odpadu) znáša za každé obdobie spoluvlastník, ktorý nehnuteľnosť v tomto období užíva, podľa stavov meračov zapísaných v odovzdávacích protokoloch.

4. Daň z nehnuteľností, poistenie nehnuteľnosti, platby za správu domu a do fondu prevádzky, údržby a opráv a náklady na nevyhnutné opravy nesúvisiace s užívaním [znáša užívajúci spoluvlastník / znášajú spoluvlastníci pomerne podľa veľkosti svojich podielov; spoluvlastník, ktorý takú platbu uhradí za ostatných, má voči nim nárok na náhradu ich pomernej časti bez zbytočného odkladu po predložení dokladu].

5. Bežnú údržbu a drobné opravy nehnuteľnosti alebo jej časti vykonáva na svoje náklady spoluvlastník, ktorý ju práve užíva. Škodu na nehnuteľnosti spôsobenú pri užívaní nahradí ten, kto ju spôsobil.

6. Stavebné úpravy, rekonštrukciu alebo iné zhodnotenie nehnuteľnosti nad rámec bežnej údržby možno vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom všetkých spoluvlastníkov, v ktorom sa dohodne aj podiel na nákladoch a spôsob ich vyrovnania pri skončení spoluvlastníctva.

Článok VI
Prístup do nehnuteľnosti a kľúče

[pri výlučnom užívaní:]

1. Ostatní spoluvlastníci sú oprávnení vstúpiť do nehnuteľnosti na účel kontroly jej stavu po predchádzajúcom oznámení najmenej [počet] dni vopred, a to v čase dohodnutom s užívajúcim spoluvlastníkom. Bez oznámenia môže spoluvlastník vstúpiť do nehnuteľnosti len pri havárii alebo inej udalosti, ktorá bezprostredne ohrozuje nehnuteľnosť, a užívajúceho spoluvlastníka o tom bez odkladu informuje.

2. *[nepovinné – kľúče pre ostatných spoluvlastníkov:]* Užívajúci spoluvlastník ponechá ostatným spoluvlastníkom jednu sadu kľúčov, ktorú môžu použiť len v prípadoch podľa predchádzajúceho odseku. Ak vymení zámky, odovzdá im bez zbytočného odkladu nový kľúč.

3. *[pri rozdelení užívania:]* Každý spoluvlastník je povinný strpieť vstup ostatných spoluvlastníkov do časti, ktorú užíva, v nevyhnutnom rozsahu na účely údržby a opráv spoločných zariadení, a to po predchádzajúcom oznámení, pri havárii aj bez neho.

4. *[pri striedavom užívaní:]* Počas obdobia užívania iného spoluvlastníka môže spoluvlastník vstúpiť do nehnuteľnosti len s jeho súhlasom alebo pri havárii. Pri odovzdaní nehnuteľnosti si spoluvlastníci odovzdajú všetky kľúče; výmena zámkov je možná len so súhlasom všetkých spoluvlastníkov.

Článok VII
Doba trvania a skončenie dohody

1. *[pri dobe neurčitej:]* Táto dohoda sa uzatvára na dobu neurčitú. Každý spoluvlastník ju môže písomne vypovedať aj bez uvedenia dôvodu s [počet] - mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede všetkým ostatným spoluvlastníkom.

2. *[pri dobe určitej:]* Táto dohoda sa uzatvára na dobu určitú do [dohoda platí do].

3. Dohoda zaniká aj písomnou dohodou všetkých spoluvlastníkov, zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva alebo prevodom celej nehnuteľnosti na inú osobu.

4. Spoluvlastník, ktorý prevádza svoj podiel, je povinný nadobúdateľa vopred písomne oboznámiť s touto dohodou.

5. Po skončení dohody rozhodujú o užívaní nehnuteľnosti spoluvlastníci podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka; ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Článok VIII
Záverečné ustanovenia

1. Táto dohoda upravuje len užívanie nehnuteľnosti a úhradu nákladov. Nemení veľkosť spoluvlastníckych podielov, nezakladá vlastnícke právo k žiadnej časti nehnuteľnosti a

neoprávňuje žiadneho spoluvlastníka nakladať s podielmi ostatných spoluvlastníkov.

2. Zmeny a doplnky tejto dohody možno urobiť len písomne so súhlasom všetkých spoluvlastníkov.

3. Dohoda nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu všetkými spoluvlastníkmi. Je vyhotovená v toľkých rovnopisoch, koľko je spoluvlastníkov, a každý spoluvlastník dostane jeden rovnopis.

4. Spoluvlastníci vyhlasujú, že dohodu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, dohodu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prílohy:

1. Kópia listu vlastníctva
2. *[ak sa pripája nákres:]* Nákres rozdelenia užívania podpísaný všetkými spoluvlastníkmi

V ..... dňa .....

.....
Spoluvlastník 1
[meno a priezvisko]

V ..... dňa .....

.....
Spoluvlastník 2
[meno a priezvisko]